

01 介護の王国紹介資料

相続税対策のための不動産活用に “老人ホーム建て貸し” をおすすめする3つの理由



介護の王国

もくじ

相続税対策のための不動産活用に “老人ホーム建て貸し”をおすすめする3つの理由！

1. 相続税対策のために何をすべきか？	・・・1
2. 賃貸物件は相続税対策としてメリットがある？	・・・2
3. 土地・建物・貸家建付地の評価額の概算	・・・3
4. 不動産で相続した場合の相続税評価額の具体的なシミュレーション	・・・5
5. 相続税対策のための土地活用の種類は？	・・・7
6. おすすめ理由① 住宅型有料老人ホームは「一棟借り上げ」の賃貸物件なので「空室」の心配が不要！	・・・10
7. おすすめ理由② 長期間の安定収入が見込める！	・・・
8. おすすめ理由③ 土地の広さや初期投資額の心配は「19床の小さな介護施設」なら不要！	・・・11
9. それ以外にもメリットが多い「住宅型有料老人ホーム」	・・・12

相続税対策のために何をすべきか？

平成27年、相続税の改正が行われ大幅な増税となりました。

土地をお持ちのオーナー様、不動産投資・経営をしておられる方はすでに節税対策を実行しておられる方もいらっしゃるでしょう。

多くの場合、「土地を持っているなら、更地より賃貸物件を建てた方が相続税の節税になる」という言葉のとおり、たいていの方はアパート・マンション経営を考案されます。

実際、現金ではなく不動産で所有することで相続税は節税できるのですが、少子高齢化の世相を反映し、賃貸物件は供給過多となっています。

これまでのようにただ「建てる」だけ、入居者で満室になるのを胡坐をかいて待っているだけでは立ち行かなくなっているのです。

それでもやはり、土地を購入すること、また賃貸物件として利用することは大きな節税対策になるのですが、正しく運用し利益を出し、次の世代に遺すための優良な資産とするために適した方法を考えなければなりません。



本記事では、まずは基本的な知識として「土地を持っているなら、更地より賃貸物件を建てた方が相続税の節税になる」と言われる具体的な理由、賃貸物件の種類、またそれぞれの所有・運用の際のメリット・デメリットについて解説します。

賃貸物件は相続税対策としてメリットがある？

上のおり、相続税だけで見ても現金で相続するより、不動産として相続するほうが節税効果が高いです。なぜなら、相続税の計算基準となる「評価額」は、現金よりも不動産のほうがより低く評価されるからです。

また、同じく投資商品として株式・債券・手形・小切手などの有価証券に投資した場合も同じです。

有価証券の評価額は「時価」で評価されるのに対し、不動産を相続する場合は「時価」ではなく「固定資産台帳や路線価」などから算出した評価額に対して課税となるため、納める相続税額が少なくなる傾向があるのです。

相続税対策としては、現金より不動産の状態のほうがメリットがあるといえるでしょう。



しかし、「土地を持っているなら、更地より賃貸物件を建てた方が相続税対策になる」との言葉どおり、同じ不動産でも更地ではなく、上に賃貸物件を建てるほうが、さらに課税割合が低くなります。次で見ていきましょう。

土地・建物・貸家建付地の評価額の概算

(1) 土地の評価額

土地は一般的には国税庁が定めた路線価に基づいて評価額が決まります。路線価や評価倍率は地域によっても違いますが、おおむね80%程度です。

例えば路線価の評価が1,000万円の土地の場合、相続税での評価額は

「1,000万円×0.8＝800万円」になります。

(2) 建物の評価額

建物の評価額は、一般的には固定資産課税台帳に記載している固定資産税評価額にもとづいて評価します。建築費用の約50～60%で評価されることが多いです。

例えば建築費用が8,000万円の建物の場合、相続税での評価額は

8,000万円×50%＝4,000万円」になります。

そして「賃貸物件」の場合は、「借家権割合」により建物の評価額は更に減額されます。



(3) 貸家建付地の評価額

貸家建付地とは、貸家の敷地の用に供されている宅地、すなわち、所有する土地に建築した家屋を他に貸し付けている場合の、その土地のことをいいます。

貸家建付地の価額は、次の算式により評価します。

「自用地とした場合の価額－自用地とした場合の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合」

つまり、投資不動産として第三者に賃貸することで、建物の評価額が更に30%控除されることとなります（「借地権割合」及び「借家権割合」は、地域により異なります）。

例えば、上記（2）の建物の場合、評価額は更に30%控除を受けることが可能なので、

評価額は「4,000万円×70%=2800万円」になります。

「土地を持っているなら、更地より賃貸物件を建てた方が相続税の節税になる」の理由がご納得いただけたと思います。

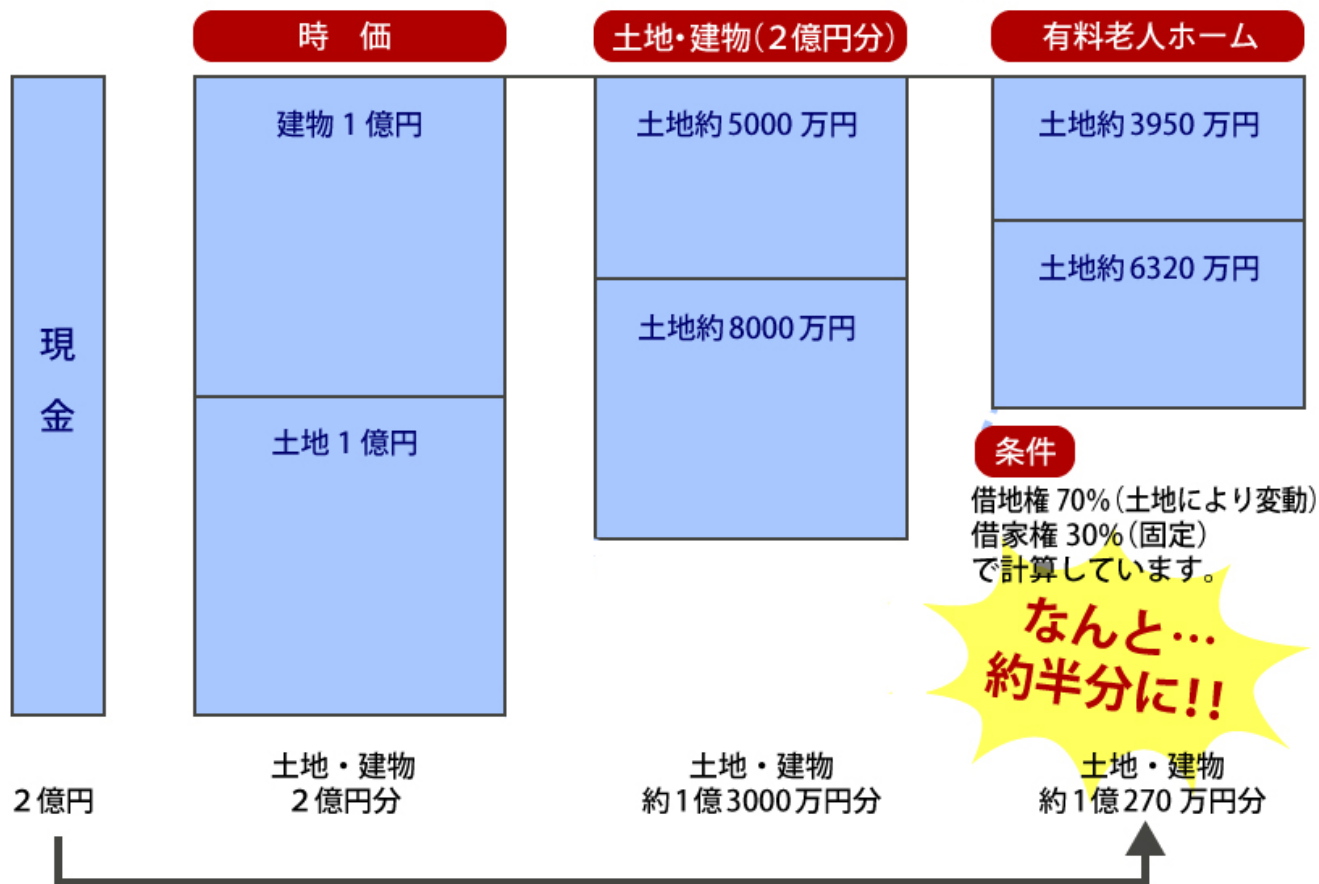


不動産で相続した場合の相続税評価額の具体的なシミュレーション

では、「貸家建付地」の場合、具体的にどれくらい相続税評価額は下がるのか？

資産が現金のみのケースと賃貸経営物件を持っているケースで、相続税が課税される評価額がどうなるか、具体的な数字で見てください。次の例をご覧ください。

【例】現金2億円と不動産2億円分の評価額の違い



なお、借地権割合は70%、借家権割合は30%（一部地域を除いて全国一律・平成29年時点）で計算しています。※借地権割合は土地によって異なるので、あくまでも一例としてご覧ください。

なんと、2億円が1億270万円に！

現金と比較して、貸家建付地の相続税評価額は約1/2になるのです。

「だったら、賃貸住宅をバンバン建てればいいんじゃない？」

と思われるかもしれませんが・・・ところが、ここに重要な注意点があります。

上の算式にも出ている「賃貸割合」。これは賃貸住居への入居率を表わします。満室になっている場合は100%と考えますが、空き室がある場合は100%より低い率になります。

「賃貸をしている」ことで税率が評価減になっているので「賃貸をしていない場合」すなわち「空き室がある場合」は評価額は上がってしまいます。

つまり、賃貸物件を建てたら、空き室を出さない、または空き室が出てもすぐに入居者が決まるような努力をし続けないと賃貸物件として認められず、相続税の評価額を下げられないことになってしまいます。

では、いったい何を建てればいいのでしょうか・・・？

「空き室のリスクが無い賃貸物件」という選択肢はあるのでしょうか？



相続税対策のための土地活用の種類は？

ここで、「土地にはそもそもどんな活用方法があり、何が最良なのか？」とお悩みの方に、土地のいろいろな活用方法についてご紹介したいと思います。

土地活用は、大きく下記のタイプに分かれます（※一例となります。また評価については一般的な意見を元にした弊社独自のものです）。

種 類	投資額	収益性	安定性	節税効果	手軽さ	転用性	デメリット
駐車場経営	小	×	▲	×	◎	◎	立地によって活用できない
賃貸アパート経営	大	○	▲	○	○	×	立地によって活用できない
トランクルーム経営	中	○	▲	×	○	▲	
ソーラー（太陽熱発電）	中	×	◎	×	○	○	
事務所・店舗	大	○	▲	×	×	×	立地によって活用できない
コンビニ	中	○	▲	×	×	×	立地によって活用できない
クリニック	大	○	▲	×	×	×	立地に大きく左右される
介護付有料老人ホーム	大	◎	◎	○	×	×	総量規制あり
住宅型有料老人ホーム	大	◎	◎	○	×	×	
サービス付高齢者向け住宅	中	○	○	○	×	×	総量規制あり
デイサービス・ショートステイ・小規模多機能	中	○	○	×	×	×	総量規制あり
グループホーム	大	○	○	×	×	×	総量規制あり

上図からも分かる通り、土地活用には代表的なものだけでも非常に多くの種類が存在し、さらにどのような目的で行うか次第で比較すべきポイントも異なってくるため、土地活用を検討する上で最適な答えは人によって違います。



また、それ以前に重要なポイントが「立地による活用制限」です。

土地はそのエリア毎に様々な法律や条例等によって建築できる建物の種類や規模等が制限されており、さらに周辺マーケットの需要と供給のバランス等からも、実現可能な土地活用方法は大きく異なってきます。

そのため、大前提として「**自分の所有地で実現可能なもの**」をまず知らなければなりません。

それを知ったうえで、実現可能なものの中から「目的に合わせて最適な土地活用方法を検討する」必要があります。

つまり、先に目的を設定しても、必ずしも「その目的に合わせた土地活用が実現できる」とは限らないのです。

・・・さて、ここで上図をよくご覧ください。

土地活用に制限がかからない、そして収益性・安定性・節税効果において最も×や▲が少ない（デメリットが少ない）ものは・・・？

「住宅型有料老人ホーム」です！*1

*1 その土地がある地域や周辺状況は考えない。土地の制限条件をある程度選ばずに建設することが可能



「老人ホームなんていう限定的な用途のものを建てたら後から別のものに使えなくなる」

「老人ホームの運営なんてできるわけがない」

「老人ホームを建てられるような広い土地ではない」

「そもそも投資額が大きい時点で無理」

・・・と思われる方へ、私たちがおすすめしているのが「住宅型有料老人ホームの建て貸し」です。

老人ホーム運営をするのは介護専門の事業者。大家さんがすることは「建てて貸す」だけ。また、初期投資額や広さについても問題ありません。

なぜ、賃貸アパートやマンションではなく、また介護付き老人ホームやサ高住ではなく「住宅型有料老人ホーム」をおすすめするのか？次で詳しく理由を見ていきましょう。



おすすめ理由① 住宅型有料老人ホームは「一棟借り上げ」の賃貸物件なので「空室」の心配が不要！

これまでの内容で「土地を持っているなら、更地より賃貸物件を建てた方が相続税の節税になる」理由は十分ご理解いただけたと思います。

しかし、賃貸物件としての減税率は、空室があっては適用されないということもお伝えしました。

賃貸アパートやマンションには空室になる不安が常につきまといますが、実はこれが住宅型有料老人ホームには当てはまりません。

なぜなら「一棟借り上げ」の賃貸方式ですので、たとえホーム自体に空室があったとしても評価額や賃貸収入には関わりがないのです。

そのため、安定した賃料収入と相続税対策が同時に見込めます。



おすすめ理由② 長期間の安定収入が見込める！

住宅型有料老人ホームは、国の制度により、事業者との20年間の契約が保障されています。そのため、事業運営者が定額で20年借り上げてくれるので空室に関係がなく、安定した確実な長期間の賃料収入が見込めます。

これにより、初期投資費用である建築費用は回収が十分に見込めます。

おすすめ理由③ 土地の広さや初期投資額の心配は「19床の小さな介護施設」なら不要！

「老人ホームを建てられるような広い面積の土地ではない」「大きな施設を建てるのには多額の建築費が必要では？」とご心配される方にこそ、弊社が自信をもっておすすめしたいのが「19床の小さな介護施設」です。

たった19床、土地の広さも100坪から建築可能。

それでいて経営も十分に成り立つビジネスモデルが構築されています。



それ以外にもメリットが多い「住宅型有料老人ホーム」

これ以外にも私たちが「住宅型有料老人ホームでの土地活用」をお勧めするのは、下記のようなメリットがあることが理由です。

- **日本ではまだまだ介護施設が足りておらず、今後も需要が伸びる可能性が高い**
- **相続税だけでなく固定資産税等の節税効果も高い**
- **建物内部の設備等の修繕は運営事業者負担の場合が多くランニング費用が安くすむ**
- **生活利便施設さえ整っていれば駅から遠くても建築可能**
- **社会貢献性が高い**

「土地があるもののどのようように活用すればいいかわからない」「土地の利用に制限があり普通のアパートなどは建てられない」・・・など、お困りの方は、ぜひ私たちにご相談ください。

実際の施設のご案内を含め、懇切丁寧にご説明いたします！





時代のニーズに応える新しい土地活用・介護ビジネス

利回り10%が20年間！空室リスク無し
100坪からできるコンパクトな老人ホーム
「介護の王国」

訪問看護ステーション開業支援 実績全国760社以上のインキュベクスが
住宅型有料老人ホーム開設・運営を支援します。

詳しくはこちらから！

045-474-5483

受付時間 9:00 - 18:00 [土・日・祝日除く]

インキュベクス株式会社

〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目2-15 パレアナビル3F

TEL : 045-474-5237 (代表) FAX : 045-475-0764

URL:<https://kaigo-kingdom.jp/>

社名	インキュベクス株式会社
設立	1995年10月
資本金	1億円
代表者	青井 香里
役員構成	取締役 榎 れい 社外取締役 池本 浩幸 (産業技術大学院大学) 社外取締役 戸澤 義夫 (産業技術大学院大学)
顧問構成	国際医療福祉大学大学院 大学院教授 武藤 正樹 国際医療福祉大学大学院 大学院教授 竹内 孝仁
事業内容	・起業コンサルティング ・マーケティングコンサルティング ・営業コンサルティング ・人材紹介
本社所在地	〒222-0033神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目2-15 パレアナビル3F TEL : 045-474-5237 (代表) FAX : 045-475-0764
従業員 認定	70名 プライバシーマーク 第10860211号 ISO27001 (ISMS) 認証登録番号 JP09/080090 宅地建物取引業者 神奈川県知事 (1) 第29510号ビジネスモデル特許 特許第5868538号 (医療情報管理及び医療情報管理システムによる医療情報管理方法) ビジネスモデル特許 特許第6138981号 (複数の事業所の集中訪問看護管理装置及び集中訪問看護管理方法並びに訪問看護管理システム)